

Stand der Geobasisdaten: 05/2023  
 Vermessungstechnische Bestandsaufnahme Mayer & Jahn, 08/2022  
 Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl.bwl.de)

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| maximale Traufhöhe (TH) max. | 0,4 |
| maximale Freihöhe (FH) max.  | II  |
| Erdbauklasse ZONE            |     |
| Doppelhaushälfte             |     |
| Grundfläche                  |     |
| Fläche                       |     |
| Fläche                       |     |

**Planzonenklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanV 90**  
 Planzonenverordnung 1990 - PlanV 90 vom 18. Dezember 1990 (GBl. 1991 I S. 59)  
 1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
**MI** Mischgebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 z.B. Grundflächenzahl (GRZ)  
 oder  
 max. zulässige Gebäudehöhe (GH max.), über Bebauungshöhe (BH)  
 max. zulässige Traufhöhe (TH max.), über Bebauungshöhe (BH)  
 max. zulässige Bebauungshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 o offene Bauweise  
 o nur Einzel- und Doppelhauser zulässig  
 Baugrenze  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Grünflächen  
 öffentliche Grünfläche: hier, Gewässerstrandbereiche  
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Gewässerstrandbereiche gem. § 23 Wasserhaushaltsgesetz  
 (fachplanmäßige Pflegegebot: PRG 1)

6. Sonstige Planzonen  
 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, Nebenanlagen, die der privaten Gartennutzung dienen gem. § 14 BauNVO  
 Zweckbestimmung:  
 St / Ga / RSt offene Stellplätze (St) Garagen (Ga) / überdachtes Stellplätze (RSt)

Gartenutzung Gartenhäuser, Gartenhäuser oder Gartenschuppen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
 HQ100 Fläche (Überschwemmungsgebiet im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie)

7. Nutzungsschablonen  
 Art der baul. Nutzung Bauweise  
 Grundflächenzahl (GRZ) max. zulässige Wohnheiten  
 Vollgeschosse Dachform, Dachneigung

maximale Traufhöhe (TH) max. = m'  
 maximale Freihöhe (FH) max. = m'  
 (www.rechneronline.de)

Planungsamt Bad Ditzingen, 06.03.2028



**GEMEINDE BAD DITZINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"Zwischen der Fils, 3. Änderung"**

**ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A)**  
**I. BEBAUUNGSPLAN**  
**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**ENTWURF DECKBLATT**

**M 1:500**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am: .....

Entwurfbeschluss und Auslegungsbefehl am: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: .....

Orientliche Auslegung (Verföchtigung) gem. § 3 (2) BauGB: vom ..... die zum .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am: .....

**Ausgeliefert:**  
 Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.  
 Bad Ditzingen den .....

Durch ortsbildliche Bekräftigung am:  
 ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.  
 .....

Planedatum: 06.03.2028



**Quadrat**  
 Dipl.-Ing. (FH) Manfred Metzger  
 Freier Stadtplaner  
 qualifiziert kommunale Stadtentwicklung  
 Besondere 44  
 T 0 71 94 - 1 27 18 - 0  
 F 0 71 94 - 1 47 18 - 18  
 75087 Bad Ditz.





# GEMEINDE BAD DITZENBACH

## BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DER FILS, 3. ÄNDERUNG“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom .....bis zum .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bad Ditzgenbach, den .....  
Herbert Juhn (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Datum: 05.03.2026**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 147 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 147 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen der Fils“, rechtskräftig seit 10.06.2010 (siehe Anlage), sind mit folgenden Änderungen und Ergänzungen Bestandteil des Bebauungsplans „Zwischen der Fils, 3. Änderung“:

### 4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

wird gestrichen:

#### ~~4.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen~~

~~Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Auf Flächen für Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen und Anlagen zum Lärmschutz.~~

### 6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, Nebenanlagen, die der privaten Gartennutzung dienen gem. § 14 BauNVO

#### 6.1 Stellplätze und Garagen

St / Ga / üSt

Garagen und überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m Länge vorhanden sein.

wird ergänzt:

#### 6.2 Nebenanlagen, die der privaten Gartennutzung dienen

**Gartennutzung** Innerhalb der als „Fläche für Nebenanlagen / Gartennutzung“ festgesetzten Bereiche, sind ausschließlich Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO zulässig, die der privaten Gartennutzung dienen und eine Grundfläche von 35m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wie z. B. Gewächs- und Gartenhäuser, Gartenhütten oder Geräteschuppen.

Nicht zulässig sind Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, sonstige Stellplatzanlagen sowie Nebenanlagen, die dem Abstellen von Fahrzeugen dienen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“  
(nach § 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“, rechtskräftig seit 10.06.2010 (siehe Anlage), sind **ohne Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“.

## III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“, rechtskräftig seit 10.06.2010 (siehe Anlage), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil der Hinweise zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan:

2. Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Brunnen I und III, Ditzenbacher Straße“. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 19.10.2000 wird hingewiesen.
3. Unterirdische Bauwerke wie Keller, Tiefgaragen usw. sollen zur Sicherheit des Trinkwassers nur oberhalb des Grundwasserhöchststandes errichtet werden. Auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sollte verzichtet werden. Lehmige Deckschichten sind im Rahmen der Bauarbeiten so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden.



## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Bad Ditzgenbach sah sich Mitte der 2000er Jahre vor die Aufgabe gestellt, die bestehende Hochwassersituation im Bereich der Ortslage deutlich zu verbessern und damit den Schutz von Siedlungsflächen, Infrastrukturen und Einrichtungen zu erhöhen. Das damalige Ziel der Gemeinde war es, den Hochwasserschutz auf ein deutlich höheres Sicherheitsniveau anzuheben und die Fils zugleich ökologisch aufzuwerten. Da zur Erreichung dieses Schutzniveaus umfassende wasserbauliche Maßnahmen erforderlich waren, insbesondere die Umgestaltung und teilweise Neutrassierung der Fils, entstand die Notwendigkeit, das betroffene Gebiet „Zwischen der Fils“ städtebaulich neu zu ordnen. Neben der hydraulischen Verbesserung ergaben sich zusätzliche städtebauliche Notwendigkeiten, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gelöst werden sollten. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2010 der Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ als rechtskräftiger Bauleitplan vom Gemeinderat aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst neben der Fils und ihren Uferbereichen auch die bestehende Bebauung entlang der Helfensteinstraße. Dazu gehören das Pflegeheim Maisch, die Spezerei Sanct Bernhard des angrenzenden Kräuterhauses einschließlich des Parkplatzes sowie die dahinterliegende Wohnbebauung entlang der Fils.

Der bereits bebaute Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planung befanden sich die Randflächen zwischen dem Mischgebiet und dem Uferbereich der Fils im Eigentum der Gemeinde Bad Ditzgenbach. Inzwischen sind Teilbereiche in das Eigentum angrenzender Grundstückseigentümer übergegangen.

Der Eigentümer des Flurstücks 472/4 möchte südlich seines Wohnhauses auf dem erworbenen Grundstück einen Pavillon für die private Gartennutzung erstellen. Zeitgleich möchte der Eigentümer des Flurstücks 471 den bestehenden Parkplatz der Spezerei Sanct Bernhard in Richtung Süden um acht neue Stellplätze erweitern. Da der rechtskräftige Bebauungsplan diese Flächen derzeit noch als öffentliche Grünfläche festsetzt, ist für die Umsetzung der genannten Bauvorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde unterstützt die geplanten Bauvorhaben und hat sich bereit erklärt, den Bebauungsplan mittels eines Deckblatts zu ändern und an die vorgesehenen Nutzungen anzupassen. Durch diese Fortschreibung des Bebauungsplans wird zugleich Rechtssicherheit im Hinblick auf die veränderten Eigentumsverhältnisse geschaffen und die zukünftige Nutzung der betroffenen Flurstücke eindeutig geregelt. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich zentral gelegen im Südwesten von Bad Ditzgenbach und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 471, 472 und 47/4 mit insgesamt rund 0,28 Hektar. Es wird im Norden durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Helfensteinstraße inklusive Stichstraße und angrenzenden Parkfläche begrenzt. Im Westen schließt das Gebiet direkt an das bestehende Kräuterhaus Sanct Bernhard an. Den südöstlichen Abschluss bildet die Böschungsoberkante der Fils.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

### **3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen der Fils“, rechtskräftig seit 10.06.2010.

Der Bebauungsplan weist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) aus. Es gilt die offene Bauweise bei einer GRZ von 0,6. Zulässig sind 2-geschossige Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 20 - 40 Grad. Auf dem Flurstück 472/47 ist ein Baufenster festgesetzt, dass die zulässig Bebauung auf dem Grundstück ausweist. Die vorhandenen Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch größere Flächen für Stellplätze und Garagen gekennzeichnet. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben durch die Änderung des Bebauungsplans unberührt.

### **4 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Da die zu erwartende maximal zulässige Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt und die Planung die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers vorsieht, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden.

### **5 Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bebaute Flächen. Neben den Gebäuden Helfensteinstraße 43 ist das Plangebiet von privaten Stellplatz- und Gartenflächen geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Schutzausweisungen. Südwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 100 m das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“. Dieses wird durch die Planung jedoch nicht tangiert.

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### **6 Planungsrechtliche Änderungen**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans ‚Zwischen der Fils‘ werden ausschließlich punktuelle Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen, um den aktuellen Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer und den zwischenzeitlich veränderten Eigentumsverhältnissen Rechnung zu tragen.

Die bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilbereiche der Flurstücke Nr. 471 und 472/4 werden als Mischgebiet festgesetzt und in Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO überführt. Dadurch wird auf dem Flurstück 472/4 die Errichtung eines Pavillons für die private Gartennutzung ermöglicht. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 471 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes der Spezerei Sanct Bernhard um

acht zusätzliche Stellplätze geschaffen. Im Zuge der Planfortschreibung werden innerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

Gleichzeitig werden textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen angepasst und konkretisiert. Insbesondere wird geregelt, dass auf den hierfür ausgewiesenen Flächen ausschließlich Nebenanlagen zulässig sind, die der privaten Gartennutzung dienen, und deren Grundfläche 35 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet), das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen der Fils“ vom 10.06.2010 bleiben unverändert bestehen. Änderungen betreffen ausschließlich die Zuordnung und Ausweisung der Flächen für Nebenanlagen sowie die Erweiterung der Stellplatzflächen. Sonstige Festsetzungen des Ursprungsplans behalten ihre Gültigkeit.

## 7 Voraussichtliche Auswirkungen / Umweltbelange

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich bereits genutzte und erschlossene Bereiche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und führen daher nur zu geringfügigen, städtebaulich gut integrierbaren Anpassungen. Durch die Zulassung eines Pavillons zur privaten Gartennutzung sowie die Erweiterung bestehender Stellplatzflächen werden die tatsächlichen Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer planungsrechtlich nachvollzogen, ohne dass hierdurch eine bedeutende bauliche Verdichtung oder Änderung der funktionalen Gebietsstruktur des festgesetzten Mischgebiets eintritt.

Verkehrlich ist lediglich von einem sehr begrenzten Anstieg der Stellplatznutzung auszugehen, der die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsanlagen nicht beeinträchtigt. Eine spürbare Zunahme von Lärm- oder Abgasemissionen ist nicht zu erwarten. Die neuen Stellplätze entsprechen dem Bedarf des angrenzenden Betriebs und tragen zu einer geordneten Parkraumsituation bei.

Auch unter Umweltgesichtspunkten ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Da das Plangebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeschrieben wird und die Eingriffe auf bereits genutzte Flächen mit geringem Versiegelungszuwachs begrenzt bleiben, sind weder erhebliche Auswirkungen auf Naturhaushalt, Artenvielfalt oder Landschaftsbild zu erwarten noch werden Schutzgüter des nahegelegenen Vogelschutzgebietes berührt. Der Bestand an Vegetation sowie der Charakter der Gartenflächen bleiben überwiegend erhalten.

Der entlang der Fils verlaufende Gewässerrandstreifen sowie das begleitende Ufergehölz bleiben vollständig erhalten und werden durch die Planung weder in Anspruch genommen noch funktional beeinträchtigt. Die vorgesehenen Maßnahmen finden ausschließlich außerhalb des Gewässerkorridors statt. Für die Bewirtschaftung und Pflege des Filsufers steht zudem weiterhin ausreichend öffentliche Fläche zur Verfügung, sodass die Unterhaltung des Gewässers und seiner Uferbereiche dauerhaft gesichert ist.

Die geplanten Maßnahmen stärken die Funktionsfähigkeit der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und erhöhen die Rechtssicherheit für Eigentümer wie auch für die Gemeinde. Insgesamt bleibt die städtebauliche Ordnung unberührt, und die Planung führt zu einer maßvollen, verträglichen Weiterentwicklung des innerörtlichen Bereichs.“

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18



**GEMEINDE: BAD DITZENBACH**  
KREIS: GÖPPINGEN



**SATZUNGEN ÜBER:**

- A) den Bebauungsplan „Zwischen der Fils“
- B) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“

**SATZUNG**

**mn** <sup>quadrat</sup>  
kommunikative Stadtentwicklung

**Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger**  
-Freier Stadtplaner-  
**mquadrat** - kommunikative Stadtentwicklung  
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll  
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18

## A) Satzung über den Bebauungsplan „Zwischen der Fils“

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25.02.2010 maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500  
Planungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 25.02.2010  
in der Fassung vom 25.02.2010

Folgende Anlagen sind beigelegt, ohne Bestandteile der Bebauungsplan-Satzung zu sein:

Hinweise zum Bebauungsplan  
Begründung  
Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Bad Ditzgenbach, den .....

(Bürgermeister Ueding)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ (nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Mischgebiet (MI)

MI

zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (4) sonstige Gewerbebetriebe,
- (5) Geschäfts- und Bürogebäude
- (6) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

(siehe Planeinschrieb)

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage

II

(siehe Planeinschrieb)

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlage

(siehe Planeinschrieb)

maximale Gebäudehöhe (GH max) = 10,0 m\*  
\*über Bezugshöhe BH

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH um + - 0,50 m abweichen.

Die Gebäudehöhe (GHmax) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

**3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

(siehe Planeinschrieb)



Es gilt die offene Bauweise.



ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)**4.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

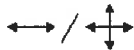
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

**4.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Auf Flächen für Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen und Anlagen zum Lärmschutz.

**5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

(siehe Planeinschrieb)



Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.

**6. Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO))**6.1 Stellplätze und Garagen**

Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m Länge vorhanden sein.

**7. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)**7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

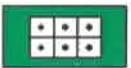
Die Flächen werden als Wohnstraße mit Begrünung durch Bäume und Parkierung ausgebaut.

**8. öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)****8.1 Öffentliche Grünflächen (Gewässerrandbereiche)**

Die Flächen dienen als Gewässerrandbereiche (Böschungen) zur Gewässerverlegung der Fils.

**8.2 Öffentliche Grünflächen (Sportgelände)**

Die Flächen dienen der Unterbringung von Sportanlagen einschließlich deren Funktionsgebäude innerhalb der Baugrenzen.

**8.3 Öffentliche Grünflächen (Obst- und Gartenbauverein)**

Die Flächen dienen der Unterbringung der Flächen des Obst- und Gartenbauvereins einschließlich deren Funktionsgebäude innerhalb der Baugrenzen.

**9. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)**

(siehe Planeinschrieb)  
Flächen für Fließgewässer (Fils).

**10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; (§ 9 (1) 20 BauGB)****10.1 Erhaltung von Einzelbäumen**

Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, entsprechend den Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichtes, zu ersetzen.

**10.2 Gewässerrandstreifen**

Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers (Fils). Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

**11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25 BauGB)****11.1 Bepflanzung der Böschungsbereiche**

Die Böschungsbereiche der Fils sind mit Gehölzen und sonstigen Pflanzen einzugrünen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze und sonstige Pflanzen, entsprechend den Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichtes, zu verwenden.

**11.2 Eingrünung von Stellplätzen**

Zur Durchgrünung nicht überdachter Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die eingetragenen Pflanzstandorte können in der Lage verschoben werden.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume, entsprechend den Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichtes, zu verwenden.

**11.3 PFG 1 = Randeingrünung**

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen (PFG 1) sind vollflächig Gehölzflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze, entsprechend den Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichtes, zu verwenden.

Maßnahmen und Anlagen zum Lärmschutz sind innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen (PFG 1) zulässig.

**12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (26) BauGB)****12.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

## **B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)
- Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.02.2010 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Autobahn“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Zwischen der Fils“ deckungsgleich.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.02.2010

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Bad Ditzenbach, den .....

(Bürgermeister Ueding)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

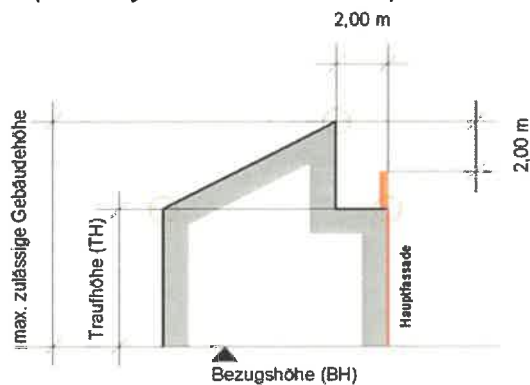
(§ 74 (1) 1 LBO)

#### 1.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

(siehe Planeinschrieb)

Satteldach DN 20°-40°  
Pulldach DN 10°-20°

Bei Pulldächern muss die Fassade im Bereich des Dachgeschosses auf der aufragenden Seite des Daches um mindestens 2,0 m hinter der Hauptfassade des Gebäudes zurückbleiben. Der höchste Punkt der Brüstung im Bereich der Außenwandfassade muss dabei 2,0 m unter der maximalen Gebäudehöhe zurückbleiben (siehe Systemschnitt Pulldach).



Systemschnitt Pulldach

#### 1.2 Dachdeckung

Für Hauptgebäude gilt:

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Glasierte und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.

Für alle baulichen Anlagen gilt:

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.

#### 1.3 Dachform, Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und Carports mit Flachdach sind nur zulässig, sofern die Dachflächen dieser vollflächig bepflanzt sind.

#### 1.4 Fassadengestaltung

Die flächige Verwendung von Buntmetall zur Fassadengestaltung ist nicht zulässig.

### 2. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung ausschließlich als Hinweis auf Handwerk, Dienstleistung und Beruf am Gebäude zulässig. Sie dürfen eine maximale Größe von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

### 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Flächen für Kfz-Stellplätze sowie Stauräume vor Garagen sind dicht (z.B. Beton, Bitumen oder Formsteinpflaster mit Pressfuge (Fugenabstand < 3 mm)) zu befestigen. Sie sind mit Gefälle zu Einläufen der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht dicht befestigten Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

Die Befestigungen der sonstigen Erschließungsflächen (z.B. Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

### 4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind im Mischgebiet nur bis 0,80 m Höhe und zusätzlicher Begrünung zulässig. Mit Einfriedigungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Flächen (Verkehrs- oder Grünflächen) einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen und Anlagen zum Lärmschutz.

### 5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Antennen sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht.

### 6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 1 - 6 LBO)

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze herzustellen.

### 8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

Dauerhafte Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postf. 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-503 18-17 oder 503 18-0) umgehend zu benachrichtigen.  
Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25-Denkmalpflege) mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.  
  
Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 (16) des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
2. Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Ditzgenbacher Straße“ der Gemeinde Deggingen (LFU-NR. 37). Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 19.10.2000 wird hingewiesen.
3. Im Wasserschutzgebiet darf grundsätzlich kein Grundwasser angeschnitten werden. Vielmehr ist die EFH so festzulegen, dass die Kellersohle min. 1 m über dem mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt. Im Wasserschutzgebiet Zone III/III A sind generell keine Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden zulässig.
4. Unterhalb der Geländeoberfläche befindliche Gebäudeteile müssen mindestens 1,0 m oberhalb des auf dem Grundstück anstehenden Grundwasserspiegels (s. bei der Gemeinde Bad Ditzgenbach einzusehendes Geotechnisches Gutachten, Baugrundinstitut GmbH, Prof. Dr.- Ing. E. VEES und Partner, 2007) liegen.  
**Hinweis: Dies kann zur Folge haben, dass Keller nicht möglich sind!!**
5. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
6. Sämtliche im Erdreich verlegte Abwasserleitungen sind gemäß DIN 1986 und DIN EN 1610 vor Inbetriebnahme auf Dichtigkeit zu untersuchen. Auf die Pflicht wiederkehrender Prüfungen alle 15 Jahre durch Kanalfernsehuntersuchung wird hingewiesen. Hoflöcher und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

Gemeinde Bad Ditzenbach  
Bebauungsplan "Zwischen der Fils"

7. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
8. Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mitteljura, welche von Junger Talfüllung der Fils mit ungekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie einem geringen Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden.
9. Für das Plangebiet wurde ein Geotechnisches Gutachten von der Baugrundinstitut GmbH, Prof. Dr.- Ing. E. VEES und Partner, erstellt (2007). Dieses ist bei der Gemeinde einzusehen.

Die Maßgaben des Geotechnischen Gutachtens wurden geprüft und für die weitere "Bearbeitung des Geländes" als angemessen zur Kenntnis genommen.

Die im Baufeld vorhandene, natürliche Ungleichmäßigkeit der typischen Talauengeologie/Grundwasserverhältnisse muss grundsätzlich bei allen Bauwerken, bzw. Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Filsverfüllung ist dabei als weitere, aber durch die qualifizierten Verdichtungsmaßnahmen "sehr gut standfeste Ungleichmäßigkeit", der Talauengeologie einzukalkulieren.

10. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.
11. Regelung zum Schutz des Bodens  

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.
12. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

**IV. VERFAHRENSVERMERKE**zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“

- |     |   |                                  |
|-----|---|----------------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss:  | 16.03.2006                       |
| 2.  | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: | 20.03.2006                       |
| 3.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Informationsveranstaltung am:          | 30.03.2006                       |
| 4.  | Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:   | 14.02.2008                       |
| 5.  | erneute Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:  | 05.06.2008                       |
| 6.  | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:   | 26.06.2008                       |
| 7.  | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  | vom 07.07.2008<br>bis 08.08.2008 |
| 8.  | Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:    | 23.06.2008                       |
| 9.  | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3(2) BauGB):   | 11.09.2008                       |
| 10. | Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB):   | 11.09.2008                       |
| 11. | Aufhebung des Satzungsbeschlusses:  | 19.11.2009                       |
| 12. | erneute Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:  | 19.11.2009                       |
| 13. | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:   | 26.11.2009                       |
| 14. | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  | vom 04.12.2009<br>bis 08.01.2009 |
| 15. | Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:    | 23.11.2009                       |
| 16. | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3(2) BauGB):   | 25.02.2010                       |
| 17. | Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB):   | 25.02.2010                       |
| 18. | Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB):  | .....                            |
| 19. | rechtskräftig durch Veröffentlichung der Genehmigung:   | .....                            |

## V. AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bad Ditzenbach, den .....

---

(Bürgermeister Ueding)

bekannt gemacht (§ 10 BauGB) am .....  
durch Veröffentlichung der Genehmigung des Bebauungsplans und somit in Kraft getreten  
am ..... (nach § 10 BauGB)

Gefertigt:

 **quadrat**  
kommunikative Stadtentwicklung

**Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger**  
-Freier Stadtplaner-  
**mquadrat** - kommunikative Stadtentwicklung  
Hauptstraße 25                      73087 Bad Boll  
T. 07164/14718-0                      F. 07164/14718-18

## C) Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“

### I. Planerfordernis

Die Gemeinde Bad Ditzenbach beabsichtigt die Hochwassersicherheit innerhalb der Ortslage Bad Ditzenbach auf ein Hochwasser der statistischen Häufigkeit von einmal innerhalb von 50 Jahren (HQ50) zu verbessern. Hierzu sollen Teilabschnitte der Fils neuverlegt bzw. umgebaut werden. Die derzeitige Hochwassersicherheit ist lediglich für ein Hochwasser der Häufigkeit von einmal in 10 Jahren (HQ10) gegeben.

Die Planung einschließlich der hierfür notwendigen Berechnungsparameter für den hydraulischen Nachweis wurde mit dem Landratsamt Göppingen abgestimmt.

Während die Fils im oberen Filstal zwischen den einzelnen Ortslagen zumeist noch vergleichsweise naturnah durch den Talgrund fließt, ist sie vor allem in den siedlungsnahen Bereichen deutlich anthropogen überformt. Der weitgehend naturbelassene Abschnitt der Fils, von Gosbach bis Bad Ditzenbach, endet am Absturz am Filspegel. Von dort verläuft das Gewässer tief eingeschnitten, von einem beiderseits undurchgängigen, zumeist nur einreihigen Gehölzsaums beschattet, in einem weitgehend naturfernen, trapezförmigen Profil.

Im Zuge der hydraulischen Verbesserung soll die Fils im Bereich des Gewanns *Zwischen der Fils* naturnah umgestaltet werden.

Auf den Flächen des Sportgeländes wurde zwischenzeitlich eine Gerätehütte erstellt. Zusätzlich hierzu soll auf dem Flurstück 511/1 eine Gerätehütte für den örtlichen Obst- und Gartenbauverein erstellt werden. Um diese Planungsabsicht/Bauabsicht genehmigungsfähig zu machen, wird das Flurstück 511/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Um die oben genannten Planungen umsetzen zu können, ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan soll für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen. Des Weiteren soll er die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung an der Helfensteinstraße bilden und Grundlage einer Bodenordnung sein.

Der Gemeinderat hat aus diesem Grund am 16.03.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ gefasst.

### II. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Deggingen-Bad Ditzenbach stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Grünfläche für Schulsport und Parkanlage dar. Der Bebauungsplan wird somit **nicht** gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im parallel laufenden Flächennutzungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplans geändert.

### III. Abgrenzung des Plangebietes

Die nordwestliche Abgrenzung des Bebauungsplanes verläuft an der bestehenden Oberkante der Uferböschung der Fils. Die nördliche Abgrenzung wird durch die nördliche Gehweghinterkante der Helfensteinstraße gebildet. Die nordöstliche Abgrenzung ist der Übergang zwischen dem bestehenden Weg und der Bebauung an der Burgsteige. Die südöstliche Abgrenzung bilden die vorhandenen Sportanlagen und das Flurstück 511/1.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### IV. Umweltbelange

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Zu der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme wurde ein Landschaftsplanerischer Begleitplan erarbeitet. In diesem werden die durch die Maßnahmen betroffenen Umweltbelange dargestellt. Der landschaftsplanerische Begleitplan zur Hochwasserschutzmaßnahme Bad Ditzenbach kann bei der Gemeinde Bad Ditzenbach eingesehen werden.

Darüber hinaus wurde zu dem Bebauungsplan eine Umweltprüfung und Umweltbericht ausgearbeitet, sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von dem Büro terraqua, Arbeitsgruppe für angewandte Landschaftsökologie, erstellt.

Durch die Einfassung des Flurstücks 511/1 (Obst- und Gartenbauverein) in den Bebauungsplan finden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Diese sind in der Ergänzung zum Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Näheres s. beiliegendem Umweltbericht, Ergänzung zum Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

### V. Bestand

#### 1. örtliche Gegebenheiten

Die im Planungsraum *Zwischen der Fils* gelegenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und als Mähwiesen bewirtschaftet. Dazwischen liegen kleinere, feuchte Brachflächen und Gartenbereiche. Nordwestlich der Fils grenzen die Gewerbegebiete *Obere Wiesen* und *Westlich der Helfensteinstraße* mit den Fabrikationsgebäuden des Kräuterhauses nahezu unmittelbar an. Auf den Flächen südlich der Fils befindet sich das Sportgelände, bestehend aus einer Laufbahn und angrenzendem Kleinspielfeld. Der Bereich *Zwischen der Fils* dient unter anderem der Naherholung für die Einwohner Bad Ditzenbachs (z.B. durch Sportgelände, Orts Verbindungsweg nach Gosbach, ...).

Im Norden verläuft die Helfensteinstraße (K 1436). An dieser liegen neben den Gebäuden des Kräuterhauses ein Seniorenheim und die ehemalige Filiale der Deutschen Post AG.

## 2. Schutzgebiete

Teile des Plangebietes liegen im Vogelschutzgebiet. Da für diese Teile bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt („Zwischen der Fils, Rechtskraft mit 10.01.1980) und an der bestehenden Nutzung keine Änderungen durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans vorgenommen werden, sind keine Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes zu befürchten.

Für das Flurstück 511/1 liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Auswirkungen/Verträglichkeit der geplanten Nutzung (Gartenanlage des Obst- und Gartenbauvereins) und Bebauung (Gerätehütte) dieses Flurstücks auf das Vogelschutzgebiet werden im weiteren Verfahren im Zuge einer Natura 2000-Vorprüfung bewertet.

Darüber hinaus liegt es sich im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet „Ditzenbacher Straße“ der Gemeinde Deggingen (LFU-NR. 37).

## 3. Eigentum

Der Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde, teilweise in Privateigentum.

## 4. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Helfensteinstraße.

## 5. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Die Sedimente der Fils werden als unbelastet eingestuft (Geotechnisches Gutachten zur Verlegung der Fils in Bad Ditzgenbach, 16.07.2007, Baugrundinstitut GmbH, Prof. Dr.- Ing. E. VEES und Partner)

## 6. Geologie und Hydrologie

Die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse am Standort der geplanten Filsverlegung wurden mit Hilfe von drei Kernbohrungen und vier Schürfruben erkundet und beurteilt. Für das Plangebiet wurde vom Baugrundinstitut GmbH, Prof. Dr.- Ing. E. VEES und Partner ein Geotechnisches Gutachten erstellt (16.07.2007). Dieses ist bei der Gemeinde Bad Ditzgenbach einzusehen.

Die Maßgaben des Geotechnischen Gutachtens wurden geprüft und für die weitere "Bearbeitung des Geländes" als angemessen zur Kenntnis genommen.

Die im Bau Feld vorhandene, natürliche Ungleichmäßigkeit der typischen Talauengeologie/Grundwasserverhältnisse muss grundsätzlich bei allen Bauwerken, bzw. Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Filsverfüllung ist dabei als weitere, aber durch die qualifizierten Verdichtungsmaßnahmen "sehr gut standfeste Ungleichmäßigkeit", der Talauengeologie einzukalkulieren.

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, objektbezogene Untersuchungen durchführen zu lassen!

## VI. Planungsziele und Planungskonzeption

### 1. hydrologische, ökologische und städtebauliche Planung

Die Gemeinde Bad Ditzenbach beabsichtigt die Hochwassersicherheit innerhalb der Ortslage Bad Ditzenbach auf ein Hochwasser der statistischen Häufigkeit von einmal innerhalb von 50 Jahren (HQ50) zu verbessern. Hierzu sollen Teilabschnitte der Fils neuerlegt bzw. umgebaut werden.

Im Zuge der hydraulischen Verbesserung wird die Fils ökologisch aufgewertet. Im Gewann *Zwischen der Fils* werden die verbleibenden Biotopstrukturen durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt, ausgedehnt und in ihrer Strukturvielfalt aufgewertet. Der neue Gewässerverlauf wird vielfältige gewässermorphologische Strukturen aufweisen. Umfangreiche Gehölz- und Röhrichtpflanzungen sowie Kies- und Steinbänke sind vorgesehen und führen zu einer Steigerung der Lebensraumvielfalt in und entlang des Gewässers.

Durch die geplante Aufweitung der Uferprofile und die lückigere Bepflanzung entlang des Gewässers wird im Plangebiet das Landschaftselement Fließgewässer für den Erholungssuchenden zukünftig zugänglicher gestaltet und wahrnehmbarer werden.

Im Zuge der Gewässerumgestaltung wird auch die oberirdisch geführte 20 KV Überlandleitung unter die Erde verlegt. Hierdurch wird ein naturfremdes und störendes Landschaftselement aus dem Siedlungsbild entfernt.

Durch die Verlegung der Fils werden Flächen entlang der Helfensteinstraße, zwischen dem Kräuterhaus und dem Altenheim frei. Durch qualitätvolle und moderate Mischbebauung soll die hierdurch entstehende Lücke geschlossen und ein homogener und durchgängiger baulicher Abschluss zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen geschaffen werden.

Zwischen der geplanten Neubebauung und den bestehenden Gebäuden des Kräuterhauses sind offene Stellplätze für dieses vorgesehen. Diese durch Baupflanzungen durchgrünt und aufgelockert werden.

Auf den Flächen des Sportgeländes wurde zwischenzeitlich eine Gerätehütte erstellt. Zusätzlich hierzu soll auf dem Flurstück 511/1 eine Gerätehütte für den örtlichen Obst- und Gartenbauverein erstellt werden. Um diese Planungsabsicht/Bauabsicht genehmigungsfähig zu machen, wird der Bebauungsplan auf das Flurstück 511/1 erweitert.

### 2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen als Mischgebiet wird ein verdichtetes und vielfältig genutztes Quartier geschaffen, das sich in die Nutzungen der umliegenden Bebauung verträglich einfügt.

Gemeinde Bad Ditzenbach  
Bebauungsplan "Zwischen der Fils"

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sowie die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da diese dem geplanten Charakter des Gebietes und der angrenzenden Ortsteile widersprechen würden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den umgebenden Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden zu.

## 2.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Um die Bebauung zur Fils hin aufgelockerter zu gestalten sind im hinteren Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Fassung des städtebaulichen Raumes werden die Hauptgebäuderichtungen der an den öffentlichen Raum angrenzenden Baukörper festgesetzt.

## 2.5 Stellplätze und Garagen

Um das Quartier und das Erscheinungsbild entlang der Helfensteinstraße (Ortseinfahrt) nicht übermäßig mit ruhenden Verkehr zu belasten, sind Garagen, überdachte und offene Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

## 2.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die detaillierte Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen wird im weiteren Planungsprozess festgelegt. Aus diesem Grund wird die Aufteilung und Gestaltung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Der geplante Charakter der Frei- und Verkehrsflächen wird durch die Festsetzung dieser als Wohnstraße mit Begrünung durch Bäume und Parkierung ausreichend festgelegt.

## 2.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Vorhandene ökologisch wertvolle und ortsbildprägende Bäume sind zu erhalten.

## 2.8 Gewässerrandstreifen

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt des Böschungsbereiches der Fils mit dem zugehörigen Bewuchs und um Eingriffe in diesen ökologisch wertvollen und sinnvollen Bereich zu vermeiden.

## 2.9 Bepflanzung der Böschungsbereiche

Um eine durchgängige und ökologisch wertvolle Eingrünung der Fils zu gewährleisten, sind die Böschungsbereiche mit standortgerechten heimischen Gehölzen einzugrünen.

### 2.10 Eingrünung von Stellplätzen

Zur Durchgrünung von nicht überdachten Stellplatzflächen sind diese mit Bäumen zu bepflanzen.

### 2.11 PFG 1 = Randeingrünung

Das Pflanzgebot dient der Eingrünung der geplanten Stellplätze und der Bebauung zur Fils hin.

## 3. Örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gewährleisten die harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

### 3.2 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand, sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Garagen oder überdachte Stellplätze mit Flachdächern sind zu begrünen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt. Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

### 3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung der Ortsmitte nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. So wird eine, die Umgebung belastende, Fernwirkung verhindert.

### 3.4 Anforderung an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Aufgrund der Lage des Gebietes in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes sind die Flächen für Kfz-Stellplätze sowie Stauräume vor Garagen dicht zu befestigen, um Belastungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe zu verhindern. Sonstige Erschließungsflächen (z.B. Hofbereich und Wege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster) herzustellen. Hierdurch wird die Flächenversiegelung eingeschränkt und der Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers abgemindert.

### 3.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Umfeld des geplanten Quartiers massiv beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

### 3.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Stichstraße funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 pro Wohneinheit erhöht. Dieses soll bewirken, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit haben die Verkehrsteilnehmer ausreichend Raum, um am Verkehr teilnehmen zu können. Der vorgegebene Platz von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Garagen und überdachten Stellplätze ist als Stellplatz anzurechnen.

## VII. Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die übrigen, für die naturnahe Gewässerlandschaft erforderlichen Flächen, wird die Gemeinde von den Privateigentümern erwerben. Im Norden des Gebietes wird eine Bodenordnung in Form einer Umlegung durchgeführt.

## VIII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,9 ha (39.251qm)

Gefertigt:



**Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger**  
-Freier Stadtplaner-  
**mquadrat** - kommunikative Stadtentwicklung  
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll  
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18